



PREZES
REGIONALNEJ IZBY OBRACHUNKOWEJ
W KATOWICACH

Znak: WK-610/38/4/19/20

Katowice, 17 lutego 2020 r.

Pan
Andrzej Strzedulla
Burmistrz
Krzanowic

Wystąpienie pokontrolne

Inspektorzy Regionalnej Izby Obrachunkowej w Katowicach przeprowadzili w dniach od 6 listopada do 6 grudnia 2019 r. kontrolę kompleksową gospodarki finansowej **Miasta Krzanowice** za okres od 1 stycznia 2015 r. do 6 grudnia 2019 r.

Ustalenia kontroli zawarte zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 18 grudnia 2019 r., którego jeden egzemplarz pozostawiono w jednostce kontrolowanej. Poniżej przedstawiam poszczególne nieprawidłowości, wskazując wnioski zmierzające do ich usunięcia i usprawnienia badanej działalności oraz osoby odpowiedzialne za nieprawidłowe wykonywanie czynności służbowych, stosownie do art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 7 października 1992 r. o regionalnych izbach obrachunkowych (Dz. U. z 2019 r., poz. 2137).

W zakresie dochodów z mienia:

- *W latach 2016 - 2019 nie wystawiano faktur VAT z tytułu najmu i dzierżawy, a tym samym nie naliczono dłużnikom prawidłowo podatku VAT. Naruszono tym z art. 106 b ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U z 2016 r., poz. 710 z późn. zm.). Zgodnie z przytoczonym przepisem, podatnik jest obowiązany wystawić fakturę dokumentującą: sprzedaż, a także dostawę towarów i świadczenie usług, o których mowa w art. 106a pkt 2, dokonywane przez niego na rzecz innego podatnika podatku, podatku od wartości dodanej lub podatku o podobnym charakterze lub na rzecz osoby prawnej niebędącej podatnikiem.*

Powyższe stwierdzono w przypadku czterech umów najmu z dnia 31 maja 2016 r.: Nr GK.6845.6.2016, Nr GK.6845.4.2016, Nr GK.6845.5.2016 Nr GK.6845.2.2016 zawartych na czas oznaczony, tj. od 1 czerwca 2016 r. do 31 maja 2021 r., umowy najmu Nr GK.6845.4.2017 z dnia 24 października 2017 r. zawartej na okres od 1 listopada 2017 r. do 31 października 2020 r., umowy najmu Nr GK.6845.1.2019 z dnia 27 marca 2019 r. zawartej na czas nieokreślony, w umowie najmu z dnia 25 lutego 2019 r. Nr GK.6845.7.2018 zawartej na czas nieokreślony.

Przyczyną powyższej nieprawidłowości było nieprawidłowe przekazywanie informacji do pracownika odpowiedzialnego za wystawienie faktur VAT. Informacje przekazywano w formie zestawienia, w którym były podane tylko kwoty do zapłaty w wysokości netto zamiast brutto. Ponadto w zestawieniach tych nie podawano informacji o osobach prowadzących działalność gospodarczą.

Zestawienia te były sporządzane przez pracownika merytorycznego - Specjalistę ds. działalności gospodarczej oraz gospodarki gruntami i geodezji i przekazywane do Referatu Budżetu i Finansów.

Z wyjaśnień p. Ireny Liszka – Skarbnika Gminy, wynika, że dla dochodów z tytułu najmu i dzierżawy jest wystawiany kwitariusz przychodowy.

Z Instrukcji kontroli finansowej i obiegu dokumentów finansowo-księgowych w Urzędzie Miejskim w Krzanowicach, obowiązujących w latach 2015 – 2019 nie wynikał sposób obiegu informacji/dokumentacji, terminowości sporządzania dokumentacji w zakresie wystawiania faktur VAT oraz terminowości ich przekazywania z wydziału merytorycznego do Referatu Księgowości w zakresie czynszu najmu i dzierżawy, celem uwidocznienia w ewidencji księgowej na koncie 221 „Należności z tytułu dochodów budżetowych”.

Zgodnie z wyjaśnieniami p. Ireny Liszki – Skarbnika Gminy, Instrukcja kontroli finansowej i obiegu dokumentów finansowo-księgowych w Urzędzie Miejskim w Krzanowicach ze względu na przeprowadzenie reorganizacji urzędu, nie odzwierciedla obecnego obiegu dokumentów i wymaga aktualizacji.

Skutkiem powyższego:

- nieprawidłowo ustalono należności w księgach rachunkowych urzędu (jednostki) wynikające z postanowień § 7 umowy najmu z dnia 31 maja 2016 r. Naruszono tym art. 42 ust. 5 oraz art. 254 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r., poz. 885 z późn. zm.). Zgodnie z przywołanym przepisem, jednostki sektora finansów publicznych są obowiązane do ustalania przypadających im należności, w tym mających charakter cywilnoprawny, oraz terminowego podejmowania w stosunku do zobowiązanych czynności zmierzających do wykonania zobowiązania. W toku wykonywania budżetu jednostki samorządu terytorialnego obowiązują następujące zasady gospodarki finansowej: ustalanie, pobieranie dochodów budżetu jednostki samorządu terytorialnego następuje na zasadach i w terminach wynikających z obowiązujących przepisów.

Zgodnie z zapisami § 7 ww. umowy, czynsz najmu ustalono w wysokości netto w stosunku rocznym, płatnym miesięcznie do 15 dnia każdego miesiąca. Powyższe dotyczy czterech umów najmu z dnia 31 maja 2016 r.

- zaniechano podejmowania czynności w celu wyegzekwowania od najemców gminnych nieruchomości prowadzących działalność gospodarczą zwrotu równowartości kwoty 40 euro przeliczonej na złote według średniego kursu euro ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski ostatniego dnia roboczego miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym świadczenie pieniężne stało się wymagalne, stanowiącej rekompensatę za koszty odzyskiwania należności zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 2013 r. o terminach zapłaty w transakcjach handlowych.

W jednostce nie wprowadzono procedur w zakresie czynności związanych z dochodzeniem w ww. rekompensaty za koszty odzyskiwania należności. Zgodnie z art. 10 ust. 1 w związku z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o terminach zapłaty w transakcjach handlowych (Dz. U. z 2016 r., poz. 684 z późn. zm.), wierzycielowi, od dnia nabycia

uprawnienia do odsetek, o których mowa w art. 7 ust. 1 lub art. 8 ust. 1, przysługuje od dłużnika, bez wezwania, równowartość kwoty 40 euro przeliczonej na złote według średniego kursu euro ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski ostatniego dnia roboczego miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym świadczenie pieniężne stało się wymagalne, stanowiącej rekompensatę za koszty odzyskiwania należności. W transakcjach handlowych - z wyłączeniem transakcji, w których dłużnikiem jest podmiot publiczny - wierzycielowi, bez wezwania, przysługują odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych, chyba że strony uzgodniły wyższe odsetki, za okres od dnia wymagalności świadczenia pieniężnego do dnia zapłaty, jeżeli są spełnione łącznie następujące warunki: wierzyciel spełnił swoje świadczenie; wierzyciel nie otrzymał zapłaty w terminie określonym w umowie.

Prowadzenie spraw związanych z mieniem komunalnym, w tym m.in. sporządzanie zestawień, należało do Specjalisty ds. geodezji i gospodarki gruntami, nad którym nadzór sprawował Kierownik Referatu Gospodarki Komunalnej Budownictwa i Remontów. Wystawianie faktur VAT oraz prawidłowe ujęcie danych w ewidencji księgowej Urzędu należało do pracowników Referatu Księgowości.

Wniosek nr 1

Naliczyć czynsz w prawidłowych wysokościach wynikających z zawartych umów najmu z dnia 31 maja 2016 r. od dnia obowiązywania, tj. 1 czerwca 2016 r. na rzecz kontrahentów oraz wystawić faktury VAT z tytułu ww. czynszu, a ponadto przeanalizować pozostałe zawarte umowy najmu w tym zakresie, mając na uwadze art. 106 b ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U z 2020 r., poz. 106 z późn. zm.) oraz art. 42 ust. 5, art. 254 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2019 r., poz. 869 z późn. zm.), jak również art. 68 i art. 69 ust. 1 pkt 3 ww. ustawy o finansach publicznych.

Wniosek nr 2

Wzmocnić nadzór nad pracownikami Urzędu Miejskiego w Krzanowicach w zakresie przekazywania informacji o dochodach z tytułu najmu w celu prawidłowego ich ujmowania w księgach rachunkowych, mając na uwadze art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2018 r., poz. 351 z późn. zm.), jak również art. 68 oraz art. 69 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2019 r., poz. 869 z późn. zm.).

Wniosek nr 3

Rozważyć uszczegółowienie procedur dotyczących instrukcji kontroli finansowej i obiegu dokumentów finansowo-księgowych w Urzędzie Miejskim w Krzanowicach w zakresie sporządzania faktur VAT dokumentujących naliczenie dochodów z tytułu najmu zgodnie z zawartymi umowami oraz zasad (w tym terminów i osób odpowiedzialnych) przekazywania informacji pomiędzy poszczególnymi komórkami organizacyjnymi Urzędu, mając na uwadze art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2018 r., poz. 351 z późn. zm.), jak również art. 68 i art. 69 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2019 r., poz. 869 z późn. zm.).

- *Zaniechano naliczenia i wyegzekwowania od nabywcy nieruchomości nr 188/2 opłat za korzystanie z mienia gminnego - zajęcie nieruchomości przez część budynku posadowionego na działce przyległej, czym naruszono art. 4 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz.U. z 2014 r. poz. 1115 z późn. zm.) oraz art. 23 ust. 1 pkt 5 w związku z art. 25 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którymi jednym ze źródeł dochodów własnych gminy są, dochody z majątku gminy, natomiast gospodarowanie nieruchomościami polega m.in. na wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem należności za nieruchomości udostępniane z gminnego zasobu nieruchomości oraz windykacji tych należności.*

Powyższe dotyczyło części nieruchomości nr 188/2 zabudowanej budynkiem (pow. zabudowy ok. 10 m²) posadowionym na działce przyległej nr 189 (pow. zabudowy ok. 70 m²) od lat 30 XX w. Właściciel działki nr 189 nabył od Gminy Krzanowice nieruchomości nr 188/2 w dniu 16 kwietnia 2019 r. Do tego momentu nie uiszczał należności na rzecz Gminy.

Czynności związane z gospodarowaniem mieniem gminnym wykonywali pracownicy Referatu Gospodarki Komunalnej, Budownictwa i Rolnictwa.

Wniosek nr 4

Podjąć działania w celu naliczenia i wyegzekwowania należności z tytułu zajmowania do dnia 16 kwietnia 2019 r. nieruchomości Gminnej przez właściciela budynku posadowionego również na działce przyległej nr 189, zgodnie z art. 23 ust. 1 pkt 5 w związku z art. 25 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018 r. poz. 2204 z późn. zm.), mając na uwadze art. 4 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz.U. z 2020 r. poz. 23).

- *W latach 2016 - 2019 w trzech umowach najmu ustalono czynsz najmu niezgodnie z postanowieniami zarządzenia Burmistrza Krzanowic Nr IV/224/204/16 z dnia 11 maja 2016 r. w sprawie określenia wysokości stawek czynszu najmu lub dzierżawy nieruchomości oraz ich części, stanowiących własność gminy Krzanowice (z późn. zm.). Zgodnie z art. 42 ust. 5 oraz art. 254 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r., poz. 885 z późn. zm.), jednostki sektora finansów publicznych są obowiązane do ustalania przypadających im należności, w tym mających charakter cywilnoprawny, oraz terminowego podejmowania w stosunku do zobowiązanych czynności zmierzających do wykonania zobowiązania. W toku wykonywania budżetu jednostki samorządu terytorialnego obowiązują następujące zasady gospodarki finansowej: ustalanie, pobieranie dochodów budżetu jednostki samorządu terytorialnego następuje na zasadach i w terminach wynikających z obowiązujących przepisów.*

Powyższe dotyczyło umów najmu z dnia 31 maja 2016 r., z dnia 25 lutego 2019 r., z dnia 27 marca 2019 r., których przedmiotem był grunt przeznaczony odpowiednio: na drogę dojazdową do istniejącego sklepu, na drogę dojazdową do istniejącego sklepu, na podest i schody wejściowe do budynku, tj. wykorzystywany na cele związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, zawartych odpowiednio na czas: oznaczony od 1 czerwca 2016 r. do 31 maja 2021 r., nieokreślony, nieokreślony.

W umowach ustalono czynsz najmu przy zastosowaniu stawki czynszu w wysokości 1,50 zł

za 1 m² tj. w wysokości niższej niż określona w ww. zarządzeniu. Zgodnie z § 1 ust. 3 ww. zarządzenia Burmistrza Krzanowic Nr IV/224/204/16 z dnia 11 maja 2016 r. w sprawie określenia wysokości stawek czynszu najmu lub dzierżawy nieruchomości oraz ich części, stanowiących własność gminy Krzanowice (z późn. zm.), ustala się roczną stawkę czynszu za 1 m² gruntu wykorzystywanego na cele związane z prowadzeniem działalności gospodarczej w wysokości 10,00 zł.

Przy zastosowaniu stawki czynszu określonej w tym zarządzeniu, czynsz za okres trwania tych umów wynosiłby łącznie 2.361,50 zł, tj. byłby wyższy łącznie o 2.041,87 zł.

Prowadzenie spraw związanych z mieniem komunalnym, w tym m.in. sporządzanie umów najmu i ustalanie stawek czynszowych lokali użytkowych, należało do Specjalisty ds. geodezji i gospodarki gruntami, nadzór w tym zakresie sprawował Kierownik Referatu Gospodarki Komunalnej Budownictwa i Remontów.

Zgodnie z wyjaśnieniami p. Andrzeja Strzedulla – Burmistrza Krzanowic, nie ustalono opłaty zgodnie z § 1 ust. 3 ww. zarządzenia dla gruntów wykorzystywanych na cele związane z prowadzeniem działalności gospodarczej ponieważ działki będące przedmiotem najmu nie były wykorzystywane na cele związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Powyższe nie jest zgodne ze stanem faktycznym.

Wniosek nr 5

Ustalać stawki czynszu najmu w wysokości zgodnej z obowiązującymi w jednostce zarządzeniami w sprawie ustalenia stawek czynszu, mając na uwadze art. 42 ust. 5, art. 254 pkt 1, art. 68 oraz art. 69 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 869 z późn. zm.).

- W okresie 2018 - 2019 zaniechano dokonania waloryzacji czynszu najmu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, naruszając postanowienia umów z dnia 31 maja 2016 r. Nr: GK.6845.6.2016, GK.6845.5.2016, GK.6845.4.2016, GK.6845.2.2016. Zgodnie z postanowieniami § 7 ww. umów, wysokość czynszu może być co roku aktualizowana o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły. Ponadto, zgodnie z postanowieniami § 5 zarządzenia Nr IV/224/204/16 Burmistrza Krzanowic z dnia 11 maja 2016 r. w sprawie: określenia wysokości stawek czynszu najmu lub dzierżawy nieruchomości oraz ich części, stanowiących własność Gminy Krzanowice (z późn. zm.), stawki czynszu podlegają corocznej waloryzacji /podwyższeniu/ według rocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Z kolei stosownie do art. 42 ust. 5 oraz art. 254 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2016 r., poz. 1870 z późn. zm.), jednostki sektora finansów publicznych są obowiązane do ustalania przypadających im należności pieniężnych, w tym mających charakter cywilnoprawny, oraz terminowego podejmowania w stosunku do zobowiązanych czynności zmierzających do wykonania zobowiązania. Ustalanie, pobieranie i odprowadzanie dochodów budżetu jednostki samorządu terytorialnego następuje na zasadach i w terminach wynikających z obowiązujących przepisów.

Zgodnie z komunikatem Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 stycznia 2019 r. w sprawie średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2018 r. wydanym na podstawie art. 94 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2018 r. poz. 1270 i 2245 oraz z 2019 r. poz. 39), średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2018 r. w stosunku do 2017 r. wyniósł 101,6 (wzrost cen o 1,6%).

Zgodnie z Komunikatem Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 stycznia 2018 r. w sprawie średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2017 r., wydanym na podstawie art. 94 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1383, 1386 i 2120), średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2017 r. w stosunku do 2016 r. wyniósł 102,0 (wzrost cen o 2,0%).

Wobec powyższego zaniechania, w ww. okresie został zaniżony czynsz najmu. Z zestawienia sporządzonego przez Specjalistę ds. geodezji i gospodarki gruntami wynika, iż czynsz w latach 2018 - 2019 został zaniżony o łączną kwotę 697,85 zł.

Zadania w zakresie realizacji ww. umów najmu, w tym waloryzacji czynszu, należały do Specjalisty ds. geodezji i gospodarki gruntami, nadzór w tym zakresie sprawował Kierownik Referatu Gospodarki Komunalnej Budownictwa i Remontów.

Wniosek nr 6

Dokonać analizy obowiązujących umów najmu lokali użytkowych w zakresie prawidłowości waloryzacji czynszu najmu, zgodnie z postanowieniami zawartych umów, mając na uwadze art. 42 ust. 5, art. 254 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2019 r., poz. 869 z późn. zm.) oraz postanowienia § 5 zarządzenia Nr IV/224/204/16 Burmistrza Krzanowic z dnia 11 maja 2016 r. w sprawie: określenia wysokości stawek czynszu najmu lub dzierżawy nieruchomości oraz ich części, stanowiących własność Gminy Krzanowice (z późn. zm.).

Wniosek nr 7

Wzmocnić nadzór nad pracownikami Urzędu Miejskiego w Krzanowicach w zakresie dokonywania waloryzacji czynszów najmu/dzierżawy stosownie do art. 42 ust. 5, art. 254 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2019 r., poz. 869 z późn. zm.), mając na uwadze art. 68 oraz art. 69 ust. 1 pkt 3 ww. ustawy.

W zakresie gospodarowania nieruchomościami:

- W 2016 r. wynajęto nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata bez stosowania trybu przetargowego, pomimo braku zgody Rady Miejskiej w Krzanowicach na odstąpienie od trybu przetargowego. Naruszono tym art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r., poz. 1774 z późn. zm.), zgodnie z którym zawarcie umów najmu/dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony następuje w drodze przetargu. Rada może wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów.

Powyższe dotyczyło:

- umowy Nr GK.6845.6.2016 z dnia 31 maja 2016 r. zawartej na czas oznaczony, tj. od 1 czerwca 2016 r. do 31 maja 2021 r. na najem nieruchomości gruntowej, obejmującą część działki nr 2608 o pow. 8 m²
- umowy Nr GK.6845.4.2016 z dnia 31 maja 2016 r. zawartej na czas oznaczony, tj. od 1 czerwca 2016 r. do 31 maja 2021 r. na najem nieruchomości gruntowej, obejmującą część działki nr 1964 o pow. 15 m²
- umowy Nr GK.6845.5.2016 z dnia 31 maja 2016 r. zawartej na czas oznaczony, tj. od 1 czerwca 2016 r. do 31 maja 2021 r. na najem nieruchomości gruntowej, obejmującą część działki nr 1964 o pow. 15 m²
- umowy Nr GK.6845.2.2016 z dnia 31 maja 2016 r. zawartej na czas oznaczony, tj. od 1 czerwca 2016 r. do 31 maja 2021 r. na najem nieruchomości gruntowej, obejmującą część działki nr 108 o pow. 58 m²

Zgodnie z § 1 pkt 6 i 7 uchwały Nr XX/160/2012 Rady Miejskiej w Krzanowicach z dnia 28 grudnia 2012 r. w sprawie określania zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości gminnych oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony oraz zawierania przez strony po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat kolejnych umów których przedmiotem jest ta sama nieruchomość, wynajmowania nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata dokonuje się przy zastosowaniu procedury przetargowej

Pracownikiem odpowiedzialnym za prowadzenie i nadzorowanie spraw związanych w ww. zakresie był Specjalista ds. działalności gospodarczej oraz Gospodarki Gruntami i Geodezji. Nadzór w tym zakresie należał do Kierownika Referatu Gospodarki Komunalnej Budownictwa i Remontów.

Umowy dzierżawy w imieniu Miasta Krzanowice zawarł p. Andrzej Strzedulla – Burmistrz Krzanowic.

Wniosek nr 8

Zawierać umowy najmu na czas określony dłuższy niż trzy lata w trybie bezprzetargowym wyłącznie po uzyskaniu zgody Rady Miejskiej w Krzanowicach na odstąpienie od trybu przetargowego stosownie do art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r., poz. 2204 z późn. zm.).

- W zakresie przeprowadzonych w latach 2016 - 2017 postępowań w trybie bezprzetargowym dotyczących oddania w najem i dzierżawę nieruchomości stwierdzono, że zawarto umowy dzierżawy, przed upływem okresu 21 dni przewidzianego na podanie do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości przeznaczonych do oddania w dzierżawę. Było to niezgodne z art. 35 ust. 1 ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym, właściwy organ sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do zbycia lub oddania w użytkowanie, najem, dzierżawę lub użyczenie. Wykaz ten wywiesza się na okres 21 dni w siedzibie właściwego urzędu, a także zamieszcza się na stronach internetowych właściwego urzędu.

Powyższe dotyczyło czterech umów z dnia 31 maja 2016 r.: Nr GK.6845.6.2016, Nr GK.6845.5.2016, Nr GK.6845.4.2016, Nr GK.6845.2.2016 zawartych na okres od 1 maja 2016 r. do 31 maja 2021 r., gdzie wykaz stanowiący załącznik nr 1 do zarządzenia

Nr IV/225/205/16 Burmistrza Krzanowic z dnia 17 maja 2016 r. wywieszono na okres 21 dni, tj. od 17 maja 2016 r. do 7 czerwca 2016 r.

Powyższe umowy zawarł p. Andrzej Strzedulla – Burmistrz Krzanowic.

Zadania z zakresu gospodarowania nieruchomościami należały do Specjalisty ds. geodezji i gospodarki gruntami. Nadzór został powierzony Kierownikowi Referatu Gospodarki Komunalnej Budownictwa i Remontów.

Wniosek nr 9

Zawierać umowy dzierżawy nieruchomości po upływie 21 dni od dnia wywieszenia wykazu stosownie do wymogów art. 35 ust. 2 pkt 10 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarki nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r., poz. 2204 z późn. zm.), mając na uwadze art. 68 oraz art. 69 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2019 r., poz. 869 z późn. zm.).

– W zakresie przygotowania i przeprowadzenia w 2019 r. postępowania na sprzedaż nieruchomości oznaczonych geodezyjnie jako działki o nr 1063/416 oraz nr 188/2 w trybie bezprzetargowym, stwierdzono:

➤ zaniechanie zamieszczenia w wykazie nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży pełnego opisu nieruchomości (działka nr 1063/416), czym naruszono art. 35 ust. 2 pkt 3 ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym w wykazie nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży zamieszcza się opis nieruchomości. W powyższym przypadku poprzestano na wskazaniu, że działka jest niezabudowana, położna w Pietraszynie, w ewidencji gruntów oznaczona jako BP – zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy. Oprócz tego wskazano, że nieruchomość jest wolna od obciążeń. Tym samym brak jest informacji o cechach fizycznych działki (kształt, pofałdowanie terenu), czy innych jak: dostęp do mediów, dostęp do drogi publicznej, sposób dotychczasowego zagospodarowania,

➤ zaniechanie zamieszczenia w wykazie nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży (działka nr 188/2) pełnego opisu nieruchomości, czym naruszono art. 35 ust. 2 pkt 3 ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym w wykazie nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży zamieszcza się opis nieruchomości. W wykazie nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży w trybie bezprzetargowym, oznaczonej nr 188/2, o pow. 46 m², zapisano, że nieruchomość jest w części zabudowana, położna w Wojnowicach, w ewidencji gruntów oznaczona jako B – tereny mieszkaniowe. Nie zawarto natomiast informacji wynikających z operatu szacunkowego, takich jak: sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej oraz mieszkaniowo – usługowej, sposób użytkowania jako ogród, kształt działki czy inne jej właściwości fizyczne, powierzchnia zabudowy.

Przygotowanie dokumentacji związanej ze sprzedażą nieruchomości należało do pracowników Referatu Gospodarki Komunalnej, Budownictwa i Rolnictwa, nad którymi nadzór sprawował Kierownik tego Referatu.

Za całość gospodarki mieniem Miasta Krzanowice odpowiedzialność ponosi p. Andrzej Strzedulla – Burmistrz Krzanowic.

– *W zakresie przygotowania i przeprowadzenia w 2018 r. postępowań w drodze przetargów ustnych nieograniczonych (I i II przetarg) na sprzedaż nieruchomości składającej się z lokalu mieszkalnego nr 2 wraz z udziałem 17/100 w gruncie i częściach wspólnych budynku zlokalizowanego w Krzanowicach, na działce nr 1396/5, o pow. 920 m² stwierdzono, że:*

➤ *nieprawidłowo ustalono wartość sprzedanego lokalu oraz wartości prawa użytkowania wieczystego nieruchomości tj. określono wartość lokalu na podstawie nieaktualnego operatu szacunkowego, natomiast wartość prawa użytkowania wieczystego nie została określona w operacie. Naruszono tym art. 156 ust. 3 i ust. 4, art. 67 ust. 1 i 1a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r., poz. 121 z późn. zm.), zgodnie z którymi operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, natomiast po potwierdzeniu jego aktualności, operat może być wykorzystany do celu dla którego został sporządzony przez kolejne 12 miesięcy. Cenę nieruchomości ustala się na podstawie jej wartości. Cena lokalu, oznaczonego jako przedmiot odrębnej własności, obejmuje lokal wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz udziałem w nieruchomości wspólnej (grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali), jako prawem związanym z własnością lokali.*

Wartość nieruchomości lokalowej określono w operacie szacunkowym z dnia 31 lipca 2015 r. na kwotę 41.774 zł, rzeczoznawca majątkowy potwierdził aktualność operatu dnia 30 listopada 2016 r., tym samym operat mógł zostać użyty do celu, dla którego został sporządzony do dnia 31 lipca 2017 r.

➤ *nieprawidłowo określono wysokość pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, czym naruszono art. 72 ust. 1 w związku z art. 67 ust. 1 ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z przywołanym przepisem opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej na podstawie jej wartości tj. w opinii rzeczoznawcy sporządzonej w formie operatu szacunkowego.*

Sprzedający wskazał, że wartość prawa użytkowania wieczystego wynosi 5.078,07 zł i od tej wartości obliczono wysokość pierwszej opłaty, która wyniosła 1.269,52 zł tj. stanowiła 25 % wartości prawa użytkowania wieczystego. Wartość prawa użytkowania wieczystego oraz wysokość pierwszej opłaty określono w zarządzeniu Nr B.0050.12.2018 z dnia 29 stycznia 2018 r. w sprawie powołania komisji przetargowej do prowadzenia przetargu do sprzedaży lokalu użytkowego wraz z udziałem w gruncie i częściach wspólnych budynku pomimo faktu, że sprzedawca nie posiadał operatu szacunkowego dotyczącego wartości prawa użytkowania wieczystego,

➤ *w wykazach nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży (załączniki do: zarządzenia Nr IV/134/114/15 Burmistrza Krzanowic z dnia 8 października 2015 r. w sprawie ogłoszenia wykazu nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży w trybie nieograniczonego przetargu ustnego, zarządzenia Nr B.0050.85.2017 Burmistrza Krzanowic z dnia 4 sierpnia 2017 r. w sprawie ogłoszenia wykazu nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży w trybie nieograniczonego przetargu ustnego, zarządzenia Nr B.0050.132.2017 Burmistrza Krzanowic z dnia 14 grudnia 2017 r. w sprawie ogłoszenia wykazu nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży w trybie nieograniczonego przetargu ustnego), nie zawarto:*

- *informacji o powierzchni zbywanego lokalu oraz o powierzchni przynależnej do niego piwnicy, czym naruszono art. 35 ust. 2 pkt 2 ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami,*

- opisu zbywanego lokalu mieszkalnego (ilość pomieszczeń, kuchnia, łazienka, media, wyposażenie, stopień zużycia, ewentualne wymagane remonty, skomunikowanie nieruchomości, dostęp do opieki medycznej, dostęp do edukacji czy inne cechy), poprzestano jedynie na wskazaniu, że mieszkanie posiada nr 2 i przynależy do niego piwnica, czym naruszono art. 35 ust. 2 pkt 3 ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- informacji o terminie do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości, czym naruszono art. 35 ust. 2 pkt 12 ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami,

➤ w ogłoszeniach o przetargu (I i II przetarg):

- nieprawidłowo określono cenę wywoławczą sprzedawanego mienia, czym naruszono § 13 pkt 2 w związku z § 7 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz.U. z 2014, poz. 1490) poprzez wskazanie, że wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu stanowi 10% całkowitej wylicytowanej ceny nieruchomości brutto (46.852,07 zł) oraz brak wyodrębnienia ceny nieruchomości lokalowej i ceny udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu.

Stosownie natomiast do powołanych postanowień rozporządzenia, ogłoszenie o przetargu ustnym nieograniczonym zawiera informację o cenie wywoławczej, natomiast w cenie wywoławczej nieruchomości gruntowej zabudowanej oddawanej w użytkowanie wieczyste do ustalenia opłat z tego tytułu wyodrębnia się cenę gruntu, budynków znajdujących się na tym gruncie albo lokali, które mają być przedmiotem odrębnej własności. W cenie uzyskanej w przetargu, dla odrębnego ustalenia tych cen przyjmuje się proporcje zachodzące między nimi w cenie wywoławczej,

- nie zawarto informacji o zasadach aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste, co było wymagane na podstawie § 13 pkt 1 ww. rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości w związku z art. 35 ust. 2 pkt 10 ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami,

- nieprawidłowo określono wysokość postąpienia poprzez brak zaokrąglenia w górę do pełnych dziesiątek złotych, co było niezgodnie z § 14 ust. 3 ww. rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości,

➤ w ogłoszeniach o przetargu oraz w regulaminie przetargu zapisano, że do przetargu mogą przystąpić osoby fizyczne i osoby prawne, ograniczając tym samym dostęp do przetargu podmiotom, które nie posiadają osobowości prawnej a mogłyby zostać nabywcami nieruchomości jak spółki osobowe czy spółki kapitałowe w organizacji a co za tym idzie zastosowano ograniczenia w dostępie do przetargu, co stanowi cechę przetargu. Naruszono tym art. 40 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami w związku z art. 8 § 1 oraz art. 11 §1 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (Dz. U. z 2017 r., poz. 1577 z późn. zm.)

➤ protokół z I przetargu z dnia 2 lutego 2018 r. podpisany został jedynie przez przewodniczącego komisji przetargowej oraz jednego członka komisji, czym naruszono § 10 ust. 3 ww. rozporządzenia, zgodnie z którym protokół przeprowadzonego przetargu podpisują przewodniczący i członkowie komisji przetargowej oraz osoba wyłoniona w przetargu jako nabywca nieruchomości.

W opisywanym postępowaniu komisja przetargowa liczyła trzech członków, natomiast jak wynika z wyjaśnień podpisanych przez p. Andrzeja Strzedulla – Burmistrza Krzanowic oraz

przez Kierownika Referatu Gospodarki Komunalnej, Budownictwa i Rolnictwa (przewodniczący komisji przetargowej) I przetarg przeprowadziła w składzie trzyosobowym, natomiast fakt braku podpisania protokołu z przetargu przez wszystkich członków komisji wynikał z niedopatrzenia pracownika merytorycznego,

➤ w protokole z II przetargu z dnia 29 maja 2018 r. zamieszczono informację o cenie osiągniętej w przetargu w łącznej kwocie: 47.330 zł, bez wskazania, jaka była cena lokalu (do zapłaty w całości) a jaka była wartość prawa użytkowania wieczystego (do zapłaty 25 % osiągniętej ceny), czym naruszono § 10 ust. 1 pkt 7 w związku z § 7 ww. rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości. Zgodnie z przywołanym przepisem, w protokole z przetargu zamieszcza się informację o cenie wywoławczej oraz najwyższej cenie osiągniętej w przetargu, przy czym w przypadku oddawania nieruchomości gruntowej zabudowanej w użytkowanie wieczyste od ustalenia opłat z tego tytułu wyodrębnia się cenę gruntu i cenę lokalu zgodnie z proporcją zachodzącą między nimi w cenie wywoławczej,

Następnie transakcja sprzedaży lokalu wraz z oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu została nieprawidłowo rozliczona. Mianowicie nabywca zapłacił w całości kwotę 47.330 zł, tj. cenę lokalu oraz 100 % wartości prawa użytkowania wieczystego gruntu w sytuacji, gdy nabywca winien zapłacić cenę lokalu oraz 25% wartości prawa użytkowania wieczystego jako pierwszą opłatę. Powyższe naruszało art. 67 ust. 1a, art. 71 ust. 1 i 2 oraz art. 72 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z powołanymi przepisami, cena lokalu oznaczonego jako przedmiot odrębnej własności, obejmuje lokal wraz z pomieszczeniami przynależnymi, w rozumieniu ustawy o własności lokali oraz udział w nieruchomości wspólnej (w tym w gruncie). Za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne, przy czym pierwsza opłata za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu podlega zapłacie jednorazowo, nie później niż do dnia zawarcia umowy o oddanie tej nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej.

Powyższe było konsekwencją braku określenia wartości prawa użytkowania wieczystego gruntu w operacie szacunkowym, następnie braku prawidłowego określenia ceny prawa użytkowania wieczystego gruntu w ogłoszeniach o przetargu (poprzestano na wskazaniu, że jest to 10% wycycytowanej ceny) a następnie braku wyszczególnienia w protokole z przetargu ceny lokalu i ceny prawa użytkowania wieczystego gruntu, które łącznie składały się na cenę uzyskaną w przetargu.

Nieprawidłowo sporządzony protokół stanowił podstawę zawarta umowy sprzedaży.

➤ przetarg przeprowadziła komisja przetargowa w składzie dwóch osób, czym naruszono § 8 ust. 1 i ust. 2 ww. rozporządzenia, zgodnie z którym czynności związane z przeprowadzeniem przetargu wykonuje komisja przetargowa, która liczy od 3 do 7 członków, powołanych przez właściwy organ. W powyższej procedurze protokół z przetargu podpisał przewodniczący komisji przetargowej oraz jeden z członków komisji przetargowej. Ze złożonych przez p. Andrzeja Strzedulla – Burmistrza Krzanowic oraz przez Kierownika Referatu Gospodarki Komunalnej, Budownictwa i Rolnictwa (przewodniczący komisji przetargowej) wyjaśnień wynikało, że II przetarg przeprowadziła

komisja „w składzie dwuosobowym w związku z tym iż jeden członek komisji przebywał na zwolnieniu lekarskim”,

➤ *w informacji o wyniku przetargu podano nieprawidłowo cenę uzyskaną w przetargu a mianowicie w kwocie: 47.300 zł w sytuacji, gdy faktycznie uzyskano cenę w wysokości 47.330 zł, tj. o 30 zł wyższą. Ponadto, w informacji nie podano liczby osób dopuszczonych oraz osób niedopuszczonych do uczestniczenia w przetargu. Powyższym naruszono odpowiednio § 12 ust. 1 pkt 4 i pkt 3 ww. rozporządzenia.*

Przetarg przeprowadziła komisja przetargowa powołana na mocy zarządzenia Nr B.0050.12.2018 z dnia 29 stycznia 2018 r. w sprawie powołania komisji przetargowej do prowadzenia przetargu do sprzedaży lokalu użytkowego wraz z udziałem w gruncie i częściach wspólnych budynku, której przewodniczącym był Kierownik Referatu Gospodarki Komunalnej, Budownictwa i Rolnictwa.

– *W zakresie przygotowania i przeprowadzenia w 2018 r. postępowań w drodze przetargów ustnych nieograniczonych (I i II przetargi) na sprzedaż sześciu nieruchomości oznaczonych numerami działek: 1685/3, 1685/4, 1685/5, 1685/6, 1685/7, 1685/8, w Krzanowicach stwierdzono, że:*

➤ *nieprawidłowo ustalono wartość sprzedawanych nieruchomości poprzez zaniechanie sporządzenia operatów szacunkowych określających wartość poszczególnych działek. Powyższe naruszało art. 67 ust. 1 w związku z art. 156 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r., poz. 121 z późn. zm.), zgodnie z którymi cenę nieruchomości ustala się na podstawie jej wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w sporządzonej na piśmie opinii w formie operatu szacunkowego. Operat ten może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia.*

W powyższym przypadku zbywca był w posiadaniu operatu szacunkowego z dnia 10 marca 2017 r. na kwotę 165.690 zł, który określał wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Krzanowicach przy ul. Sudzickiej, o numerach działek 1685/3, 1685/4, 1685/5, 1685/6, 1685/7, 1685/8, 1685/9 (...) km. 9, obręb Krzanowice Miasto, woj. śląskie.

W operacie określono wprawdzie wartość 1 m² gruntu na kwotę 21 zł oraz (w oparciu o tą kwotę) wartość poszczególnych (siedmiu), składających się na całość działek, jednak była to wartość części nieruchomości wchodzących w skład większej całości.

W całość nieruchomości wchodziła działka nr 1685/9 stanowiąca drogę, która nie była przedmiotem sprzedaży. Tym samym nie można uznać, że operat określający wartość nieruchomości jako całości gospodarczej (składającej się z kilku działek wraz z drogą dojazdową) spełniał tą samą funkcję co operaty określające wartość poszczególnych działek jako odrębnych nieruchomości. Inne bowiem będą podstawowe cechy wycenianych nieruchomości jak chociażby powierzchnia czy dostęp do drogi. Sam rzeczoznawca jednoznacznie stwierdza, co jest przedmiotem wyceny. Operatów szacunkowych określających wartość sprzedanych następnie sześciu działek zbywca nie posiadał,

➤ *w wykazie nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży (załącznik do: zarządzenia Nr B.0050.107.2017 Burmistrza Krzanowic z 19 października 2017 r. w sprawie: ogłoszenia wykazu nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży w drodze przetargu) nie*

zawarto opisu nieruchomości, czym naruszono art. 35 ust. 2 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Sprzedawca w rubryce wykazu pn.: „opis nieruchomości” zamieścił dane dotyczące przeznaczenia nieruchomości w ewidencji gruntów oraz informację, że nieruchomość jest wolna od obciążeń,

- *w ogłoszeniach o przetargach (I i II przetarg):*
 - *nie zamieszczono opisów nieruchomości, czym naruszono § 13 pkt 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz.U. z 2014, poz. 1490) w związku z art. 35 ust. 2 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami,*
 - *w ogłoszeniach o przetargach oraz w regulaminie przetargu zapisano, że do przetargu mogą przystąpić osoby fizyczne i osoby prawne, ograniczając tym samym dostęp do przetargu podmiotom, które nie posiadają osobowości prawnej a mogłyby zostać nabywcami nieruchomości jak spółki osobowe (art. 8 § 1 Kodeksu spółek handlowych) czy spółki kapitałowe w organizacji (art. 11 § 1 Kodeksu spółek handlowych), a co za tym idzie zastosowano ograniczenia w dostępie do przetargu, co stanowi cechę przetargu ograniczonego z art. 40 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami,*
 - *nieprawidłowo poinformowano o terminach poszczególnych przetargów na odrębne poszczególne nieruchomości, poprzestano jedynie na wskazaniu daty dziennej oraz jednej godziny dla wszystkich przetargów, czym naruszono § 13 pkt 5 w związku z § 14 ww. rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości. Stosownie do powołanych postanowień w ogłoszeniu o przetargu podaje się m.in. termin przetargu, który rozpoczyna przewodniczący komisji przetargowej podając wymagane informacje, następnie uczestnicy przetargu zgłaszają kolejne postąpienia a po ich ustaniu przewodniczący wywołuje trzykrotnie najwyższą cenę i zamyka przetarg. Zatem, nie ma możliwości by komisja przetargowa przeprowadzała o tej samej godzinie jednocześnie sześć przetargów. Licytacja każdej z nieruchomości (w tym przypadku pojedynczych działek) stanowi bowiem odrębny przetarg, którego moment otwarcia i zakończenia jest określony w powołanych wyżej przepisach.*

- *komisja przetargowa dopuściła do zgłaszania przez uczestników przetargów postąpień w wysokości niższej niż 1 % ceny wywoławczej z zaokrągleniem w górę do pełnych dziesiątek złotych, czym naruszono § 14 ust. 3 ww. rozporządzenia, zgodnie z którym o wysokości postąpienia decydują uczestnicy przetargu, z tym że postąpienie nie może wynosić mniej niż 1% ceny wywoławczej, z zaokrągleniem w górę do pełnych dziesiątek złotych. Powyższe dotyczyło:*
 - *I przetargu z dnia 30 stycznia 2018 r. na działkę nr 1685/3, minimalne postąpienie wynosiło: 250 zł, jedyny uczestnik wylicytował cenę o 245 zł wyższą od ceny wywoławczej, tym samym dopuszczono postąpienie mniejsze o 5 zł od jego minimalnej wysokości,*
 - *I przetargu z dnia 30 stycznia 2018 r. na działkę nr 1685/5, minimalne postąpienie wynosiło: 250 zł, jedyny uczestnik wylicytował cenę o 244 zł wyższą, tym samym dopuszczono postąpienie mniejsze o 6 zł tj. od jego minimalnej wysokości,*
 - *II przetargu z dnia 16 maja 2018 r. na działkę nr 1685/6 (trzech uczestników), minimalne postąpienie wynosiło 250 zł, natomiast postąpienie nr 2 było na kwotę 237,33 zł, tj. o 12,67 zł mniej niż wysokość minimalna,*
 - *II przetargu z dnia 16 maja 2018 r. na działkę nr 1685/7 (dwóch uczestników), minimalne postąpienie wynosiło 250 zł, natomiast postąpienia nr: 2, 3, 5, 9, 12, 15, 17, 19 były niższe o kwoty od 50 do 150 zł od minimalnej wysokości postąpienia, tym samym wysokość postąpień zaniżono łącznie o kwotę 550 zł,*

- II przetargu z dnia 16 maja 2018 r., na działkę nr 1685/8 (dwóch uczestników), minimalne postąpienie wynosiło 250 zł, natomiast postąpienia nr: 3, 5, 9, 11, 13, 15, 17 były niższe od minimalnego postąpienia o 50 zł, tym samym wysokość postąpień zaniżono łącznie o kwotę 350 zł,

➤ w protokołach zarówno z I jak i II przetargów, nieprawidłowo podano informację o osobach dopuszczonych i niedopuszczonych do poszczególnych przetargów oraz nie zamieszczono informacji o adresach nabywców, czym naruszono postanowienia § 10 ust. 1 pkt 6 i pkt 9 ww. rozporządzenia. Zgodnie przywołanymi przepisami, w protokole z przetargu zamieszcza się informacje o osobach dopuszczonych i niedopuszczonych do uczestniczenia w przetargu, wraz z uzasadnieniem oraz informację adresie osoby wyłonionej w przetargu.

W protokole z I przetargów z dnia 30 stycznia 2018 r. zapisano jedynie, że „do przetargu przystąpiło dwóch oferentów”. Faktycznie natomiast do przetargów dopuszczono osoby, które wpłaciły wadium i tak: na działkę nr 1685/3, nr 1685/4, nr 1685/5 oraz nr 1685/6 – po jednym ofercie, natomiast do przetargu na działkę nr 16875/7 oraz na działkę nr 1685/8 nie przystąpił żaden oferent – nie wpłacono wadium.

W protokole z II przetargów z dnia 16 maja 2018 r. zapisano, że „do przetargu przystąpiło sześciu oferentów, którzy w wyznaczonym terminie dokonali wpłaty wadium”. Faktycznie natomiast do przetargów na poszczególne działki dopuszczono:

- * nr 1685/4 - trzech oferentów, którzy wpłacili wadium,
- * nr 1685/6 - trzech oferentów, którzy wpłacili wadium,
- * nr 1685/7 - dwóch oferentów, którzy wpłacili wadium,
- * nr 1685/8 - dwóch oferentów, którzy wpłacili wadium,

➤ nieprawidłowo sporządzono informację zarówno o I przetargach z dnia 30 stycznia 2018 r. jak i o II przetargach z dnia 16 maja 2018 r., poprzez wskazanie, że do przetargów z 30 stycznia 2018 r. dopuszczono dwóch uczestników, natomiast do przetargów z dnia 16 maja 2018 r. dopuszczono sześciu oferentów. Naruszono tym § 12 ust. 1 pkt 3 ww. rozporządzenia, zgodnie z którym w informacji o wynikach przetargów podaje się liczbę osób dopuszczonych i niedopuszczonych do przetargu.

Wskazanie nieprawidłowych danych dotyczących liczby osób dopuszczonych do uczestnictwa w poszczególnych przetargach wynika z niewłaściwej interpretacji postanowień rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości.

Z wyjaśnień udzielonych w trakcie kontroli, wynikało, że do przetargu w dniu 30 stycznia 2018 r. zostały dopuszczone 2 osoby które w wyznaczonym terminie wpłaciły wadium i stąd w informacji mowa o 2 osobach dopuszczonych do przetargu na działki nr 1685/3 i 1685/5. W protokole II zamieszczono informację że do przetargu przystąpiło sześciu oferentów bez wskazywania ilu oferentów było na konkretne działki. Z protokołu wynika że do przetargu ogólnie dopuszczonych zostało 6 oferentów. Zaniechano podawania ilu oferentów zostało dopuszczonych do udziału w licytacji na poszczególne działki.

W informacji o II przetargu wskazano że do przetargu dopuszczono łącznie 6 uczestników ponieważ 6 osób dokonało w terminie wpłaty wadium (...)” Tym samym przetargi na poszczególne nieruchomości przeprowadzone w danym dniu potraktowane zostały jak jeden przetarg, co nie znajduje uzasadnienia w przepisach rozporządzenia. Każda bowiem licytacja stanowi odrębny przetarg, którego moment rozpoczęcia i zakończenia wskazał ustawodawca. Podmiot, który dokonał wpłaty wadium na przetarg na daną nieruchomość nie może przystąpić do licytacji dowolnej działki w danym dniu nie ma bowiem do tego legitymacji, a jedynie do licytacji działki co do której wniósł wadium. Zatem, dopuszczony

zostanie tylko i wyłącznie do przetargu na nieruchomości, co do której wpłacił wadium. Uczestnictwo w licytacji kolejnej działki, nawet w przypadku przeprowadzenia kolejnego ustnego przetargu w tym samym dniu warunkowane będzie wniesieniem odrębnego wadium na kolejną działkę. Tym samym, podmiotami dopuszczonymi do przetargów na konkretne nieruchomości licytowane w danym dniu, będą tylko i wyłącznie podmioty, które wniosły wadium dotyczące danej, konkretnej nieruchomości. Nie można zatem z automatu sumować liczby uczestników wszystkich przetargów przeprowadzonych w danym dniu i wskazywać ich łącznie w protokole z przetargów (nawet jeśli będzie to jeden dokument) oraz w informacji o wynikach przetargów jako dopuszczonych do udziału w przetargu, Informacja taka będzie bowiem nieprawdziwa.

Przetargi przeprowadziła komisja przetargowa powołana na mocy zarządzenia Nr B.0050.124.2017 Burmistrza Krzanowic z dnia 14 listopada 2017 r. w sprawie: powołania komisji przetargowej do przeprowadzenia przetargu na zbycie niezabudowanej nieruchomości gruntowej. Przewodniczącym komisji był Kierownik Referatu Gospodarki Komunalnej, Budownictwa i Rolnictwa.

Przygotowanie dokumentacji związanej ze sprzedażą nieruchomości należało do pracowników Referatu Gospodarki Komunalnej, Budownictwa i Rolnictwa, nad którymi nadzór sprawował Kierownik tego Referatu. Za całość gospodarki mieniem Miasta Krzanowice odpowiedzialność ponosi p. Andrzej Strzedulla – Burmistrz Krzanowic.

Wniosek nr 10

Wzmocnić nadzór nad pracownikami Urzędu Miejskiego w Krzanowicach wykonującymi czynności przygotowania i przeprowadzenia postępowań na zbycie nieruchomości w zakresie:

- analizy przesłanek zastosowania trybu bezprzetargowego sprzedaży, stosownie do treści art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018 r. poz. 2204 z późn. zm.),
- określania wartości szacunkowej nieruchomości, stosownie do art. 156 ust. 1, ust. 3 i ust. 4 oraz art. 67 ust. 1 i ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- sporządzania wykazów nieruchomości przeznaczonych do zbycia, stosownie do treści art. 35 ust. 2 pkt 2, pkt 3, pkt 12 ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- określania wysokości pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, stosownie do art. 72 ust. 1 w związku z art. 67 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- sporządzania ogłoszeń o przetargach ustnych nieograniczonych, stosownie do § 13 pkt 1, pkt 5 w związku z § 14 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz.U. z 2014, poz. 1490 z późn. zm.) w związku z art. 35 ust. 2 pkt 10 ustawy o gospodarce nieruchomościami, § 13 pkt 2 w związku z § 7, § 14 ust. 3 ww. rozporządzenia,
- dopuszczania do udziału w przetargu ustnym nieograniczonym wszystkich podmiotów, które wniosły wadium i mają zdolność do nabywania nieruchomości, stosownie do art. 40 ust. 1 pkt 1, ust. 2 i ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami w związku z art. 8 § 1 i art. 11 § 1 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeksu spółek handlowych (Dz. U. z 2019 r., poz. 505),

- przeprowadzania przez komisję przetargową w prawidłowym składzie, tj. od 3 do 7 członków, stosownie do, stosownie do § 8 ust. 1 i ust. 2 ww. rozporządzenia,
- prowadzenia licytacji (ustnego przetargu nieograniczonego) stosownie do § 14 ust. 3 ww. rozporządzenia,
- sporządzania protokołów z przetargu, stosownie do § 10 ust. 1 pkt 7 w związku z § 7 oraz § 10 ust. 1 pkt 6 i pkt 9 i ust. 3 ww. rozporządzenia,
- sporządzania informacji o wynikach przetargu, stosownie do § 12 ust. 1 pkt 1, pkt 3 i pkt 4 ww. rozporządzenia,
- dokonywania rozliczeń z nabywcą nieruchomości, stosownie do art. 67 ust. 1a, art. 71 ust. 1 i 2 oraz art. 72 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, mając na uwadze art. 68 i art. 69 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 869 z późn. zm.).

W zakresie księgowości i sprawozdawczości:

- *Od 2014 r. zaniechano ujęcia w ewidencji księgowej Urzędu Miejskiego w Krzanowicach zakupu prawa użytkowania wieczystego działki nr 1400/2 o pow. 0,0769 od Polskich Kolei Państwowych na podstawie umowy sporządzonej w dniu 11 lipca 2014 r. na kwotę 22.500,00 zł. Zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 15 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2013 r., poz. 330 z późn. zm.) przez środki trwałe – rozumie się rzeczowe aktywa trwałe i zrównane z nimi, o przewidywanym okresie ekonomicznej użyteczności dłuższym niż rok, kompletne, zdatne do użytku i przeznaczone na potrzeby jednostki. Zalicza się do nich w szczególności: nieruchomości – w tym grunty, prawo użytkowania wieczystego gruntu, budowle i budynki, a także będące odrębną własnością lokale, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego oraz spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego.*

W myśl art. 20 ust. 1 oraz art. 24 ust. 1 ustawy o rachunkowości, do ksiąg rachunkowych okresu sprawozdawczego należy wprowadzić, w postaci zapisu, każde zdarzenie, które nastąpiło w tym okresie sprawozdawczym oraz księgi rachunkowe powinny być prowadzone bieżąco.

Zgodnie z wyjaśnieniami p. Andrzeja Strzedulli – Burmistrza Krzanowic, do 2015 r. ewidencja środków trwałych prowadzona była ręcznie przez inspektora do spraw zarządzania kryzysowego ochrony ludności i spraw obronnych. W 2016 r. został zakupiony program „Środki trwałe” i zakres obowiązków dotyczący prowadzenia środków trwałych został przekazany Specjaliście ds. księgowości. Wprowadzenie programu i reorganizacja spowodowały niedokładny przepływ informacji i niedopatrzenie przez pracowników prawidłowego wykonania wniosku pokontrolnego.

Zadania w zakresie prawidłowego zorganizowania prowadzenia rachunkowości jednostki należały do p. Ireny Liszka – Skarbnika Gminy, w związku z powierzeniem obowiązków i odpowiedzialności wynikającej z art. 54 ust. 1 pkt 1 w związku z art. 54 ust. 8 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r., poz. 885 z późn. zm.).

Nieprawidłowość w tym zakresie stwierdzono w trakcie poprzedniej kontroli, co znalazło odzwierciedlenie w wystąpieniu pokontrolnym Prezesa RIO w Katowicach Znak: WK-610/38/4/15/16 z dnia 25 stycznia 2016 r.

Wniosek nr 11

Ująć w ewidencji księgowej środków trwałych prawo użytkowania wieczystego działki nr 1400/2, stosownie do art. 3 ust. 1 pkt 15, art. 20 ust. 1 i art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2019 r., poz. 351 z późn. zm.), mając na uwadze zasady funkcjonowania konta 011 określone w załączniku nr 3 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Finansów z dnia 13 września 2017 r. w sprawie rachunkowości oraz planów kont dla budżetu państwa, budżetów jednostek samorządu terytorialnego, jednostek budżetowych, samorządowych zakładów budżetowych, państwowych funduszy celowych oraz państwowych jednostek budżetowych mających siedzibę poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 2017 r. poz. 1911 z późn. zm.).

- *Do dnia zakończenia kontroli w ewidencji środków trwałych nie ujęto operacji gospodarczej dotyczącej przekształcenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gminnych w prawo własności, czym naruszono art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2019 r. poz. 351 z późn. zm.) w związku z art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U. z 2019 r. poz. 916). Zgodnie z powołanymi przepisami, do ksiąg rachunkowych okresu sprawozdawczego należy wprowadzić, w postaci zapisu, każde zdarzenie, które nastąpiło w tym okresie sprawozdawczym, natomiast z dniem 1 stycznia 2019 r. prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształciło się w prawo własności tych gruntów. Stosownie do treści Komunikatu Ministra Finansów z dnia 11 lutego 2019 r. w sprawie przyjęcia stanowiska Komitetu Standardów Rachunkowości w sprawie ujęcia, wyceny i prezentacji gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste w sprawozdaniach finansowych jednostek samorządu terytorialnego, a także w sprawie przekształcenia prawa wieczystego użytkowania tych gruntów w prawo własności (Dz. Urz. MF z 2019 r. poz. 19) z dnia 20 lutego 2019 r., załącznik – uchwała Nr 2/2019 Komitetu Standardów Rachunkowości z 22 stycznia 2019 r. w sprawie przyjęcia stanowiska Komitetu Standardów Rachunkowości w sprawie ujęcia, wyceny i prezentacji gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste w sprawozdaniach finansowych jednostek samorządu terytorialnego, a także w sprawie przekształcenia prawa wieczystego użytkowania tych gruntów w prawo własności, ujęcie ww. operacji w księgach rachunkowych winno nastąpić nie później niż na dzień wydania zaświadczenia, o którym mowa w art. 4 ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. W opisywanym przypadku przedmiotowe zaświadczenia wydano w okresie lipiec – sierpień 2019 r. dla wszystkich 28 użytkowników wieczystych.*

Przyczyną powyższego było zaniechanie wystawienia dowodów LT – likwidacji środków trwałych, które zgodnie z zarządzeniem Nr I/260/36/06 Burmistrza Krzanowic z dnia 19 czerwca 2006 r. w sprawie instrukcji kontroli finansowej i obiegu dokumentów finansowo – księgowych w Urzędzie Miejskim w Krzanowicach (ze zmianami), rozdział VI „Gospodarka majątkiem trwałym”, stanowią podstawę dokonania zapisów w księgach rachunkowych, a wystawiane są przez pracownika odpowiedzialnego za gospodarkę środkami trwałymi. Żadnemu z pracowników nie przypisano jednak wprost obowiązków dotyczących wystawiania ww. dokumentów księgowych dotyczących gospodarki gruntami.

Ogólne prowadzenie spraw gospodarki gruntami należało do pracowników Referatu Gospodarki Komunalnej, Budownictwa i Rolnictwa. Nadzór i koordynacja działań w zakresie prowadzenia rachunkowości w Urzędzie Miejskim w Krzanowicach należały do p. Ireny Liszka – Skarbnika Gminy.

Wniosek nr 12

Sporządzić dowód księgowy LT a następnie ująć w ewidencji księgowej operację likwidacji środków trwałych (grunty), których prawo użytkowania wieczystego z dniem 1 stycznia 2019 r. zostało przekształcone w prawo własności, stosownie do treści art. 20 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2019 r. poz. 351 z późn. zm.) w związku z art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U. z 2019 r. poz. 916), mając na uwadze treść Komunikatu Ministra Finansów z dnia 11 lutego 2019 r. w sprawie przyjęcia stanowiska Komitetu Standardów Rachunkowości w sprawie ujęcia, wyceny i prezentacji gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste w sprawozdaniach finansowych jednostek samorządu terytorialnego, a także w sprawie przekształcenia prawa wieczystego użytkowania tych gruntów w prawo własności (Dz. Urz. MF z 2019 r. poz. 19).

Wniosek nr 13

Powierzyć na piśmie obowiązki w zakresie sporządzania księgowych dowodów źródłowych dotyczących operacji gospodarczych zbywania i nabywania gruntów, zgodnie z art. 20 ust. 2 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2019 r. poz. 351 z późn. zm.), mając na uwadze art. 68 i art. 69 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2019 r. poz. 869 z późn. zm.).

- *Do dnia kontroli, zaniechano wyksięgowania z ksiąg rachunkowych Urzędu Miejskiego w Krzanowicach i przekazania do jednostek oświatowych wartości nieruchomości gruntowych, pomimo że decyzjami o ustanowieniu trwałego zarządu wydanymi przez Burmistrza Krzanowic oddano tym jednostkom w trwałe zarząd nieruchomości, w tym grunty. W myśl art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2013 r., poz. 330 z późn. zm.), do ksiąg rachunkowych okresu sprawozdawczego należy wprowadzić, w postaci zapisu, każde zdarzenie, które nastąpiło w tym okresie sprawozdawczym. Zgodnie z art. 24 ust. 5 pkt 1 ustawy o rachunkowości, księgi rachunkowe uznaje się za prowadzone bieżąco, jeżeli: pochodzące z nich informacje umożliwiają sporządzenie w terminie obowiązujących jednostkę sprawozdań finansowych i innych sprawozdań oraz dokonanie rozliczeń finansowych.*

Ustanowienie trwałego zarządu stanowi podstawę ujęcia nieruchomości w księgach jednostki organizacyjnej, na rzecz której został on ustanowiony, co wynika z § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Finansów z dnia 13 września 2017 r. w sprawie rachunkowości oraz planów kont dla budżetu państwa, budżetów jednostek samorządu terytorialnego, jednostek budżetowych, samorządowych zakładów budżetowych, państwowych funduszy celowych oraz państwowych jednostek budżetowych mających siedzibę poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 2017 r. poz. 1911 z późn. zm.) oraz wcześniej rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 5 lipca 2010 r. w sprawie szczególnych zasad rachunkowości oraz planów kont dla budżetu państwa, budżetów jednostek samorządu terytorialnego, jednostek budżetowych, samorządowych zakładów

budżetowych, państwowych funduszy celowych oraz państwowych jednostek budżetowych mających siedzibę poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 2013 r. poz. 289 z późn.zm.). Zgodnie ze wskazanym przepisem, przez środki trwałe rozumie się środki, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 15 ustawy o rachunkowości, w tym środki trwałe stanowiące własność jednostki samorządu terytorialnego, otrzymane w zarząd lub użytkowanie i przeznaczone na potrzeby jednostki. W myśl art. 3 ust. 1 pkt 15 ustawy o rachunkowości, do środków trwałych zalicza się rzeczowe aktywa trwałe i zrównane z nimi, o przewidywalnym okresie ekonomicznej użyteczności dłuższym niż rok, kompletne, zdatne do użytku i przeznaczone na potrzeby tej jednostki. Stosownie do art. 3 ust. 1 pkt 12 tej ustawy, dla uznania składników majątkowych jako aktywa jednostki, a w konsekwencji do ujęcia ich w księgach i wykazania w sprawozdaniu finansowym (bilansie) jednostki, powinny zostać spełnione warunki określone w tym przepisie. Zatem powinny być kontrolowane przez jednostkę zasoby majątkowe o wiarygodnie określonej wartości, powstałe w wyniku przeszłych zdarzeń, które spowodują w przyszłości wpływ do jednostki korzyści ekonomicznych.

Powyższe oznacza, że składniki majątkowe, w tym nieruchomości gruntowe otrzymane na podstawie decyzji ustanawiającej trwały zarząd, niezbędne do wykonywania działalności statutowej jednostek budżetowych – jako przeznaczone na potrzeby tych jednostek – powinny zostać ujęte w ewidencji bilansowej tych jednostek. Brak zatem uzasadnienia dla stanu, w którym część nieruchomości objętej trwałym zarządem znajduje się w księgach Urzędu Miejskiego w Krzanowicach (grunt), a część w księgach jednostki, na rzecz której ustanowiono trwały zarząd (budynki).

Grunty stanowiąc własność Gminy Krzanowice oddane w trwały zarząd jednostkom oświatowym figurowały w ewidencji księgowej Urzędu Miejskiego w Krzanowicach.

Stosownie do wymogów art. 45 ust.3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r. poz. 518 z późn. zm.), objęcie nieruchomości w trwały zarząd następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

Zgodnie z wyjaśnieniami p. Ireny Liszka – Skarbnik Gminy Krzanowice, grunty objęte decyzjami o ustanowieniu trwałego zarządu dla placówek oświatowych nie zostały przekazane do tych placówek, ponieważ zdarzenie to miało miejsce w latach 2003 - 2005, a dokumenty z tym związane nie zostały przekazane do pracowników odpowiedzialnych za prowadzenie ksiąg rachunkowych. Na stanowisku gospodarki gruntami zmieniały się osoby, które były odpowiedzialne merytorycznie za przekazanie dokumentów do księgowości.

Wniosek nr 14

Sporządzić protokoły zdawczo-odbiorcze oraz przekazać do jednostek oświatowych grunty oddane tym jednostkom w trwały zarząd na podstawie decyzji Burmistrza Krzanowic, stosownie do wymogów art. 45 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 65), mając na uwadze art. 20 ust. 1 i art. 24 ust. 5 pkt 1 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2019 r., poz. 351 z późn. zm.), a także art. 3 ust. 1 pkt 12, pkt 15 tej ustawy w związku z § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Finansów z dnia 13 września 2017 r. w sprawie rachunkowości oraz planów kont dla budżetu, budżetów jednostek samorządu terytorialnego, jednostek budżetowych, samorządowych zakładów budżetowych, państwowych funduszy celowych oraz państwowych jednostek budżetowych mających siedzibę poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 2017 r. poz. 1911 z późn. zm.).

- W bilansie Urzędu Gminy Krzanowice na dzień 31 grudnia: 2016 r., 2017 r., 2018 r. wykazano stany aktywów i pasywów na dzień kończący bieżący rok obrotowy w innych kwotach niż wynikały z ewidencji księgowej na dzień 31 grudnia 2016 r., 2017 r., 2018 r. Sprawozdanie finansowe: bilans jednostki za lata 2016 - 2017 należało sporządzić zgodnie z § 17 ust. 3 pkt 1 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 5 lipca 2010 r. w sprawie szczególnych zasad rachunkowości oraz planów kont dla budżetu państwa, budżetów jednostek samorządu terytorialnego, jednostek budżetowych, samorządowych zakładów budżetowych, państwowych funduszy celowych oraz państwowych jednostek budżetowych mających siedzibę poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 2013 r. poz. 289 z późn. zm.). Natomiast bilans jednostki za 2018 r. należało sporządzić zgodnie z § 23 ust. 3 pkt 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Finansów z dnia 13 września 2017 r. w sprawie rachunkowości oraz planów kont dla budżetu państwa, budżetów jednostek samorządu terytorialnego, jednostek budżetowych, samorządowych zakładów budżetowych, państwowych funduszy celowych oraz państwowych jednostek budżetowych mających siedzibę poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 2017 r., poz. 1911 z późn. zm.). Ponadto, zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2016 r., poz. 1047 z późn. zm.), zdarzenia, w tym operacje gospodarcze, ujmuje się w księgach rachunkowych i wykazuje w sprawozdaniu finansowym zgodnie z ich treścią ekonomiczną.

Powyższe stwierdzono w przypadku bilansu Urzędu Gminy Krzanowice w kolumnie stan na koniec roku według stanu na dzień:

- 31 grudnia 2016 r.:

W Aktywach w poz. B.III.2 „Środki pieniężne na rachunkach bankowych” wykazano kwotę 121.850,07 zł. Natomiast na dzień 31 grudnia 2016 r. konta: 130 „Rachunek bieżący jednostki”, 135 „Rachunek środków funduszy specjalnego przeznaczenia”, 139 „Inne rachunki bankowe” wykazywały saldo Wn w łącznej kwocie 121.904,86 zł. Różnica wynosiła 54,79 zł. W Pasywach w poz. C.II.5 „Pozostałe zobowiązania” nie wykazano kwoty 54,79 zł wynikającej z ewidencji księgowej do konta 240 „Pozostałe rozrachunki”, które wykazywało (saldo Ma).

- 31 grudnia 2017 r.:

W Aktywach w poz. B.III.2 „Środki pieniężne na rachunkach bankowych” wykazano kwotę 77.741,33 zł. Natomiast na dzień 31 grudnia 2017 r. konta: 130 „Rachunek bieżący jednostki”, 135 „Rachunek środków funduszy specjalnego przeznaczenia”, 139 „Inne rachunki bankowe” wykazywały saldo Wn w łącznej kwocie 94.035,38 zł. Różnica wynosiła 16.294,05 zł. W Pasywach w poz. C.II.5 „Pozostałe zobowiązania” nie wykazano kwoty 16.294,05 zł wynikającej z ewidencji księgowej do konta 240 „Pozostałe rozrachunki” (saldo Ma).

- 31 grudnia 2018 r.

W Aktywach w poz. B.III.2 „Środki pieniężne na rachunkach bankowych” wykazano kwotę 118.274,33 zł. Natomiast na dzień 31 grudnia 2018 r. konta: 130 „Rachunek bieżący jednostki”, 135 „Rachunek środków funduszy specjalnego przeznaczenia”, 139 „Inne rachunki bankowe” wykazywały saldo Wn w łącznej kwocie 118.411,38 zł. Różnica wynosiła 137,05 zł. W Pasywach w poz. C.II.5 „Pozostałe zobowiązania”, nie wykazano kwoty 137,05 zł wynikającej z ewidencji księgowej do konta 140 „Krótkoterminowe aktywa finansowe” (saldo Ma). Za pośrednictwem tego konta prowadzono ewidencję rozrachunków.

W różnice wynikały z nieuwjęcia w ww. bilansach stanu środków pieniężnych i zobowiązań dotyczących środków Funduszu Pracy na dofinansowanie kształcenia pracowników młodocianych.

Zgodnie z wyjaśnieniami pracowników, przyczyną powyższego był błąd pracownika przygotowującego projekt bilansu jednostki.

Bilans jednostki budżetowej Urząd Miejski w Krzanowicach sporządzony na dzień 31 grudnia 2016 r., 2017 r., 2018 r. podpisali: p. Irena Liszka – Skarbnik Gminy Krzanowice i p. Andrzej Strzedulla – Burmistrz Krzanowice.

Zgodnie z zakresem czynności, przygotowanie bilansu jednostki budżetowej należało do Specjalisty ds. księgowości w Referacie Finansowo – Budżetowym. Nadzór w tym zakresie sprawowała p. Irena Liszka – Skarbnik Gminy Krzanowice.

- *W bilansie jednostki Urząd Miejski w Krzanowicach sporządzonym na dzień 31 grudnia 2018 r. nie wykazano po stronie aktywów w poz. A.II.1.1.1. kwoty 55.984,00 zł jako wartości gruntów stanowiących własność jednostki samorządu terytorialnego przekazanych w użytkowanie wieczyste innym podmiotom. Wskazanie tych informacji było wymagane zgodnie z wzorem bilansu ustalonym w załączniku nr 5 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Finansów z dnia 13 września 2017 r. w sprawie rachunkowości oraz planów kont dla budżetu państwa, budżetów jednostek samorządu terytorialnego, jednostek budżetowych, samorządowych zakładów budżetowych, państwowych funduszy celowych oraz państwowych jednostek budżetowych mających siedzibę poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 2017 r., poz. 1911 z późn. zm.), według którego należało sporządzić bilans urzędu stosownie do postanowień § 23 ust. 3 pkt 1 ww. rozporządzenia.*

Ponadto, zgodnie z art. 4 ust. 1 i ust. 2, w związku z art. 3 ust. 1 pkt 15 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2018 r. poz. 395 z późn. zm.), jednostki obowiązane są stosować przyjęte zasady (politykę) rachunkowości, rzetelnie i jasno przedstawiając sytuację majątkową i finansową, a zdarzenia, w tym operacje gospodarcze, ujmuje się w księgach rachunkowych i wykazuje w sprawozdaniu finansowym zgodnie z ich treścią ekonomiczną.

Zgodnie z wyjaśnieniami p. Ireny Liszka – Skarbnika Gminy Krzanowice, sporządzając bilans skupiono się na informacji dodatkowej w pozostałych częściach sprawozdania, ponieważ za 2018 rok obowiązywały nowe wzory sprawozdań i wskutek niedopatrzenia nie wpisano kwoty po stronie aktywów w poz. A.II.1.1.1. grunty stanowiące własność jednostki samorządu terytorialnego przekazane w użytkowanie wieczyste innym podmiotom.

Bilans jednostki budżetowej Urząd Miejski w Krzanowicach sporządzony na dzień 31 grudnia 2018 r. podpisali: p. Irena Liszka – Skarbnik Gminy Krzanowice i p. Andrzej Strzedulla – Burmistrz Krzanowice.

Zgodnie z zakresem czynności z dnia 2 marca 2016 r. sporządzanie bilansu jednostki budżetowej należało do Specjalisty ds. księgowości w Referacie Finansowo – Budżetowym, bezpośrednio podległej Skarbnik Gminy.

Wniosek nr 15

Sporządzić sprawozdanie finansowe Urzędu Miejskiego w Krzanowicach za 2019 r. z uwzględnieniem środków Funduszu Pracy na dofinansowanie kształcenia pracowników młodocianych oraz wartości gruntów stanowiących własność jednostki samorządu terytorialnego przekazanych w użytkowanie wieczyste innym podmiotom, zgodnie z danymi wynikającymi z ewidencji

księgowej oraz zapewnić prawidłowe sporządzanie sprawozdania finansowego w tym zakresie, mając na uwadze art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2019 r., poz. 351 z późn. zm.) oraz § 23 ust. 3 pkt 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Finansów z dnia 13 września 2017 r. w sprawie rachunkowości oraz planów kont dla budżetu państwa, budżetów jednostek samorządu terytorialnego, jednostek budżetowych, samorządowych zakładów budżetowych, państwowych funduszy celowych oraz państwowych jednostek budżetowych mających siedzibę poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 2017 r., poz. 1911 z późn. zm.).

- *W latach 2017 - 2019 nieprawidłowo ujmowano w ewidencji księgowej urzędu (jednostki) operacje dotyczące kapitalizacji odsetek z Funduszu Pracy na dofinansowanie kształcenia pracowników młodocianych za pośrednictwem konta 140 „Krótkoterminowe aktywa finansowe” zamiast konta 240 „Pozostałe rozrachunki”.*

Było to niezgodne z zasadami funkcjonowania ww. kont określonymi w załączniku nr 3 do: rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 5 lipca 2010 r. w sprawie szczególnych zasad rachunkowości oraz planów kont dla budżetu państwa, budżetów jednostek samorządu terytorialnego, jednostek budżetowych, samorządowych zakładów budżetowych, państwowych funduszy celowych oraz państwowych jednostek budżetowych mających siedzibę poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 2013 r. poz. 289 z późn. zm.), rozporządzenia Ministra Rozwoju i Finansów z dnia 13 września 2017 r. w sprawie rachunkowości oraz planów kont dla budżetu państwa, budżetów jednostek samorządu terytorialnego, jednostek budżetowych, samorządowych zakładów budżetowych, państwowych funduszy celowych oraz państwowych jednostek budżetowych mających siedzibę poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 2017 r., poz. 1911 z późn. zm.), jak również z zasadami polityki rachunkowości wprowadzonej zarządzeniem Burmistrza Krzanowic Nr B.0050.28.2019 z dnia 19 lutego 2019 r. oraz zarządzeniem Burmistrza Krzanowic Nr IV/303/283/16 z dnia 30 grudnia 2016 r.

Zgodnie z postanowieniami ww. rozporządzeń jak również z zasadami polityki rachunkowości, konto 140 służy do ewidencji krótkoterminowych aktywów finansowych, w szczególności akcji, udziałów i innych papierów wartościowych wyrażonych zarówno w walucie polskiej, jak też w walutach obcych. Konto 140 może wykazywać saldo Wn, które oznacza stan krótkoterminowych aktywów finansowych.

Z kolei konto 240 „Pozostałe rozrachunki” służy do ewidencji krajowych i zagranicznych należności i roszczeń oraz zobowiązań nieobjętych ewidencją na kontach 201-234. Konto 240 może być używane również do ewidencji pożyczek i różnego rodzaju rozliczeń, a także krótko- i długoterminowych należności funduszy celowych. Konto 240 może mieć dwa salda. Saldo Wn oznacza stan należności i roszczeń, a saldo Ma - stan zobowiązań.

Zgodnie z wyjaśnieniami pracowników, przyczyną powyższego było błędne księgowanie Specjalisty ds. księgowości budżetowej.

Zadania w zakresie prowadzenia ewidencji księgowej konta 140 w Urzędzie Miejskim w Krzanowicach wykonywali pracownicy Referatu Budżetu i Finansów. Nadzór w tym zakresie sprawowała p. Irena Liszka – Skarbnik Gminy Krzanowice.

W trakcie kontroli ewidencja księgowa konta 140 została sprostowana. Rozliczenia z tytułu kapitalizacji odsetek od środków na kształcenie młodocianych zostały przebiegane na konto 240-1 Poleceniem Księgowania Nr 16 z dnia 22 listopada 2019 r.

Wniosek nr 16

Wzmocnić nadzór nad pracownikami Urzędu Miejskiego w Krzanowicach w zakresie ujmowania w księgach rachunkowych urzędu rozliczeń z tytułu kapitalizacji odsetek od środków na kształcenie młodocianych, mając na uwadze wymogi rozporządzenia Ministra Rozwoju i Finansów z dnia 13 września 2017 r. w sprawie rachunkowości oraz planów kont dla budżetu państwa, budżetów jednostek samorządu terytorialnego, jednostek budżetowych, samorządowych zakładów budżetowych, państwowych funduszy celowych oraz państwowych jednostek budżetowych mających siedzibę poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 2017 r., poz. 1911 z późn. zm.), zasady rachunkowości wprowadzone zarządzeniem Burmistrza Krzanowic Nr B.0050.28.2019 z dnia 19 lutego 2019 r., a ponadto art. 68 oraz art. 69 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2019 r., poz. 869 z późn. zm.).

- *W latach 2015 - 2019 (do dnia zakończenia kontroli) zaniechano ujęcia w ewidencji księgowej budżetu na koncie 909 „Rozliczenia międzyokresowe” kosztów finansowych okresu sprawozdawczego stanowiących wydatki przyszłych okresów w korespondencji z kontami 134 „Kredyty bankowe” oraz 260 „Zobowiązania finansowe”. Przypisu odsetek dokonywano w momencie ich zapłaty.*

Powyższe było niezgodne z zasadami funkcjonowania ww. kont określonymi w postanowieniach załącznika nr 2 do: rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 5 lipca 2010 r. w sprawie szczególnych zasad rachunkowości oraz planów kont dla budżetu państwa, budżetów jednostek samorządu terytorialnego, jednostek budżetowych, samorządowych zakładów budżetowych, państwowych funduszy celowych oraz państwowych jednostek budżetowych mających siedzibę poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U. z 2013 r., poz. 289 z późn. zm.), rozporządzenia Ministra Rozwoju i Finansów z dnia 13 września 2017 r. w sprawie rachunkowości oraz planów kont dla budżetu państwa, budżetów jednostek samorządu terytorialnego, jednostek budżetowych, samorządowych zakładów budżetowych, państwowych funduszy celowych oraz państwowych jednostek budżetowych mających siedzibę poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 2017 r., poz. 1911 z późn. zm.), jak również planem kont dla budżetu Gminy Krzanowic stanowiącym załącznik nr 3 do zarządzenia Burmistrza Krzanowic Nr B.0050.28.2019 z dnia 19 lutego 2019 r. oraz załącznika nr 3b do zarządzenia Burmistrza Krzanowic Nr IV/303/283/16 z dnia 30 grudnia 2016 r.

Zgodnie z postanowieniami załącznika nr 2 planu kont dla budżetów jednostek samorządu terytorialnego do ww. rozporządzeń oraz ww. planem kont dla budżetu Gminy Krzanowice, konto 909 służy do ewidencji rozliczeń międzyokresowych. Na stronie Wn konta 909 ujmuje się w szczególności koszty finansowe okresu sprawozdawczego stanowiące wydatki przyszłych okresów (np. odsetki od zaciągniętych kredytów i pożyczek w korespondencji z kontami 134 lub 260), a na stronie Ma - przychody finansowe stanowiące dochody przyszłych okresów (np.: subwencje i dotacje przekazane w grudniu dotyczące następnego roku budżetowego). Ewidencja szczegółowa prowadzona do konta 909 powinna umożliwiać ustalenie stanu rozliczeń międzyokresowych według ich tytułów. Konto 909 może wykazywać saldo Wn i Ma. Konto 134 do ewidencji kredytów bankowych zaciągniętych na finansowanie budżetu. Na stronie Ma konta 134 ujmuje się kredyt bankowy na finansowanie budżetu oraz odsetki od kredytu bankowego. Konto 134 może wykazywać saldo Ma oznaczające zadłużenie z tytułów kredytów zaciągniętych na finansowanie budżetu (tj. kredyt i odsetki od kredytu). Konto 260 służy do ewidencji

zobowiązań zaliczanych do zobowiązań finansowych, z wyjątkiem kredytów bankowych, a w szczególności z tytułu zaciągniętych pożyczek i wyemitowanych instrumentów finansowych.

Na dzień 31 grudnia każdego roku: 2015, 2016, 2017, 2018 w ewidencji księgowej budżetu (organu) na koncie 909 nie ujmowano kosztów finansowych okresu sprawozdawczego stanowiących wydatki przyszłych okresów, tj. odsetek od zaciągniętych kredytów i pożyczek w korespondencji z kontami 134 lub 260, pomimo, że w latach objętych kontrolą, 2015 - 2019 (jak i poprzednich) Miasto Krzanowice zaciągnęło zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek, w wyniku czego Miasto było zobowiązane do zapłacenia odsetek, co wynikało z harmonogramów pożyczek i kredytów.

Zgodnie z wyjaśnieniami p. Ireny Liszki – Skarbnika Gminy, odsetki należne za dany rok były regulowane do 31 grudnia danego roku, więc na koniec danego okresu rozliczeniowego nie wykazano kosztów przyszłych okresów.

Skutkiem powyższego nie wykazano w bilansie z wykonania budżetu Gminy Krzanowice wg stanu na dzień 31 grudnia 2015 r., 2016 r., 2017 r., 2018 r. odsetek od kredytów i pożyczek w aktywach w poz. III „Rozliczenia międzyokresowe” oraz w pasywach w poz. I.1 „Zobowiązania finansowe”, w tym w poz. I.1.1. Krótkoterminowe (do 12 miesięcy) w kolumnie stan na koniec roku: 2015 r. w kwocie 354.410,25 zł, 2016 r. w kwocie 304.992,80 zł, 2017 r. w kwocie 282.547,64 zł, 2018 r. w kwocie 254.658,47 zł. Powyższe było zgodne z wyliczeniami wskazanymi przez p. Irenę Liszka – Skarbnika Gminy.

Bilans z wykonania budżetu Gminy Krzanowice sporządzony na dzień 31 grudnia 2018 r. podpisały: . Irena Duda – były Sekretarz Miasta oraz p. Irena Liszka – Skarbnik Gminy. Bilans z wykonania budżetu Gminy Krzanowice sporządzony na dzień 31 grudnia: 2015 r., 2016 r., 2017 r. podpisali: p. Andrzej Strzedulla – Burmistrz Miasta oraz p. Irena Liszka – Skarbnik Gminy.

Zadania w zakresie prowadzenia ewidencji księgowej organu kont 909, 134, 260 zgodnie z zakresem czynności należały do Inspektora ds. księgowości budżetowej. Nadzór w tym zakresie należał do p. Ireny Liszka – Skarbnika Gminy Krzanowice.

Wniosek nr 17

Zapewnić prawidłowe ujmowanie odsetek od zaciągniętych kredytów i pożyczek w ewidencji księgowej budżetu (organu) na koncie 909 w korespondencji z kontami 134, 260, stosownie do zasad funkcjonowania ww. kont, określonych w załączniku nr 2 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Finansów z dnia 13 września 2017 r. w sprawie rachunkowości oraz planów kont dla budżetu państwa, budżetów jednostek samorządu terytorialnego, jednostek budżetowych, samorządowych zakładów budżetowych, państwowych funduszy celowych oraz państwowych jednostek budżetowych mających siedzibę poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 2017 r., poz. 1911 z późn. zm.).

W zakresie podatków lokalnych:

- Do dnia zakończenia kontroli, zaniechano podjęcia czynności w celu opodatkowania podatkiem od nieruchomości podatnika o numerze konta 50162 za okres do kwietnia 2019 r., skutkiem czego nie zostały wydane decyzje ustalające wysokość zobowiązania

podatkowego, natomiast prawo do wydania decyzji podatkowej za okres do 31 grudnia 2014 r. uległo przedawnieniu.

Naruszono tym art. 21 § 1 pkt 2 oraz art. 68 § 1 i § 2 pkt 2 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (Dz.U. z 2005 r. Nr 8 , poz. 60 z późn. zm.) oraz art. 2 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 i art. 3 ust. 1 pkt 4 lit b ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2010 r. Nr 95 poz. 613 z późn. zm.). Zgodnie z powołanymi przepisami, zobowiązanie podatkowe powstaje z dniem doręczenia decyzji organu podatkowego, ustalającej wysokość tego zobowiązania. Zobowiązanie podatkowe nie powstaje natomiast jeżeli decyzja ustalająca wysokość tego zobowiązania została doręczona po upływie 5 lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym powstał obowiązek podatkowy a podatnik nie złożył deklaracji w terminie przewidzianym w przepisach prawa podatkowego.

Opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają nieruchomości: budynki lub ich części oraz grunty. Natomiast podatnikami podatku od nieruchomości są osoby fizyczne będące posiadaczami nieruchomości lub ich części, stanowiących własność jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli posiadanie jest m.in. bez tytułu prawnego.

Podatnik nabył nieruchomość gruntową, o pow. 46 m², od Gminy Krzanowice, na mocy aktu notarialnego z 16 kwietnia 2019 r. Nieruchomość została opodatkowana dopiero od maja 2019 r. Do kwietnia 2019 r. podatnik nie deklarował jej do opodatkowania, pomimo że nią dysponował. Z posiadanej przez organ podatkowy dokumentacji wynikało, że sprzedawana działka była częściowo zabudowana budynkiem mieszkalno-gospodarczym, posadowionym również na działce przyległej, stanowiącej własność późniejszego nabywcy. Powierzchnia zabudowy działki kupionej przez podatnika wynosiła 10 m². Podatnik nabył ww. działkę w trybie bezprzetargowym, na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej. Tym samym organ podatkowy, jako podmiot jednocześnie odpowiedzialny za gospodarowanie mieniem komunalnym uznał, że powierzchnia gruntu niezbędna do prawidłowego gospodarowania nieruchomością budynkową to 46 m² (10 m² – powierzchnia zabudowy, 36 m² – powierzchnia wokół budynku). Z posiadanych przez organ podatkowy dokumentów wynika, że budynek posadowiony na dwóch działkach przyległych, wybudowany został w latach 30 ubiegłego wieku. Tym samym każdorazowy właściciel budynku był jednocześnie posiadaczem nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność Miasta, zabudowanej oraz służącej do prawidłowego korzystania z budynku.

Za okres do końca kwietnia 2019 r. właściciele budynku posadowionego na dwóch nieruchomościach przyległych, nie składali deklaracji podatkowych obejmujących zabudowaną część działki gminnej, będącej w ich posiadaniu.

Tym samym przedmiot ten nie był opodatkowany podatkiem od nieruchomości do chwili sprzedaży działki na rzecz posiadacza.

Zgodnie z wyjaśnieniami pracowników, przyczyną braku opodatkowania ww. nieruchomości do maja 2019 r. była niedostateczna wiedza organu podatkowego, jak również i podatnika, iż grunt zajęty częściowo przez budynek będący własnością osoby prywatnej, faktycznie stanowił własność Gminy Krzanowice. Wyjaśniono również, że podjęto czynności sprawdzające celem wyjaśnienia częściowego zajęcia działki przez budynek stanowiący własność podatnika i opodatkowania działki przed dniem 16 kwietnia 2019 r.

Zadania w zakresie ustalania wysokości zobowiązań podatkowych od osób fizycznych w podatku od nieruchomości (wszczynanie postępowań podatkowych, dokonywanie wymiaru podatku) należały do pracowników Referatu Podatków i Opłat Lokalnych. Nadzór w tym zakresie sprawowała p. Irena Liszka – Skarbnik Gminy Krzanowice.

Wniosek nr 18

Wzmocnić nadzór nad pracownikami Urzędu Miejskiego w Krzanowicach w zakresie bieżącego wszczynania postępowań podatkowych, wydawania decyzji, w celu niedopuszczenia do przedawnienia dochodów podatkowych Miasta Krzanowice, stosownie do art. 21 § 1 pkt 2, art. 68 § 1 § 2 pkt 2 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (Dz.U. z 2019 r. poz. 900 z późn. zm.), art. 2 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 i art. 3 ust. 1 pkt 4 lit. b ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2019 r. poz. 1170 z późn. zm.), mając na uwadze art. 68 i art. 69 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2019 r. poz. 869 z późn. zm.).

Wniosek nr 19

Wszczać postępowanie podatkowe wobec podatnika podatku od nieruchomości o numerze konta 50162 w trybie art. 165 § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (Dz.U. z 2019 r. poz. 900 z późn. zm.), celem ustalenia zobowiązania w podatku od nieruchomości, mając na uwadze wymogi ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2019 r. poz. 1170 z późn. zm.).

- *Do dnia kontroli, nieprawidłowo prowadzono czynności sprawdzające mające na celu ustalenie stanu faktycznego w zakresie niezbędnym do stwierdzenia zgodności wykazywanych przez podatnika podatku od nieruchomości danych o posiadanych nieruchomościach celem prawidłowego ich opodatkowania oraz nie wezwano podatnika do udzielenia, w wyznaczonym terminie, niezbędnych wyjaśnień lub uzupełnienia złożonej informacji. Naruszono tym art. 272 pkt 3, art. 274a § 2 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (Dz.U. z 2017 r. poz. 201 z późn. zm.). Zgodnie z powyższymi przepisami, organy podatkowe pierwszej instancji dokonują czynności sprawdzających, mających na celu ustalenie stanu faktycznego w zakresie niezbędnym do stwierdzenia zgodności z przedstawionymi dokumentami. W razie wątpliwości co do poprawności złożonej deklaracji organ podatkowy może wezwać do udzielenia, w wyznaczonym terminie, niezbędnych wyjaśnień lub uzupełnienia deklaracji, wskazując przyczyny podania w wątpliwość rzetelności danych w niej zawartych.*

Powyższe dotyczyło podatnika o numerze konta 50330 (osoba fizyczna), który w złożonej informacji w sprawie podatku od nieruchomości na rok 2017 zadeklarował powierzchnię budynku w wymiarze 61,63 m², jednocześnie podatnik nie zadeklarował powierzchni gruntów. Podatnik na podstawie umowy z 24 października 2017 r. zawartej z Miastem Krzanowice otrzymał w najem budynek o pow. 61,63 m², na podstawie umowy zawartej na okres od 1 listopada 2017 r. do 31 października 2020 r.

Zgodnie z treścią art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2017 r. poz. 1785 z późn. zm.), opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają grunty. W myśl art. 3 ust. 1 pkt 4 lit a ww. ustawy, podatnikami podatku od nieruchomości są osoby fizyczne, będące posiadaczami nieruchomości lub ich części, stanowiących własność jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli posiadanie

wynika z umowy zawartej z właścicielem. W opisywanym przypadku posiadanie gruntu wynika z umowy, w oparciu którą podatnik stał się posiadaczem posadowionego na gruncie budynku. Zgodnie z art. 1a ust. 1 pkt 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, przez budynek należy rozumieć obiekt budowlany w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, który jest trwale z gruntem związany, wydzielony z przestrzeni publicznej za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundament i dach. W myśl art. 659 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz.U. z 2017 r. poz. 459 z późn. zm.), przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz, natomiast zgodnie z art. 48 Kodeksu cywilnego, częścią składową gruntu jest m.in. budynek. Stosownie do treści art. 336 Kodeksu cywilnego, posiadaczem zależnym jest m.in. najemca rzeczy. Z powyższych przepisów wynika zatem, że posiadacz budynku z chwilą objęcia posiadania staje się jednocześnie posiadaczem gruntu, na którym posadowiony jest budynek.

Zadania w zakresie ustalania wysokości zobowiązań podatkowych od osób fizycznych w podatku od nieruchomości (wszczynanie postępowań podatkowych, dokonywanie wymiaru podatku) należały do pracowników Referatu Podatków i Opłat Lokalnych. Nadzór w tym zakresie sprawowała p. Irena Liszka – Skarbnik Gminy Krzanowice.

Wniosek nr 20

Wzmocnić nadzór nad pracownikami Referatu Podatków i Opłat Lokalnych Urzędu Miejskiego w Krzanowicach w zakresie dokonywania prawidłowych czynności sprawdzających informacje w sprawie podatku od nieruchomości, stosownie do art. 272 pkt 3, art. 274a § 2 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2019 r. poz. 900 z późn. zm.) oraz wymogów art. 6 ust. 6 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2019 r., poz. 1170 z późn. zm.), mając na uwadze art. 68 i art. 69 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 869 z późn. zm.).

Wniosek nr 21

Wyegzekwować od podatnika nr konta 50330 korekty deklaracji na podatek od nieruchomości od 2017 r., stosownie do art. 274a § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz.U. z 2019 r. poz. 900 z późn. zm.), mając na uwadze wymogi ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2019 r., poz. 1170 z późn. zm.).

W zakresie wynagrodzeń:

- W okresie od stycznia do listopada 2019 r. przyznano i wypłacono zawyżone wynagrodzenie miesięczne p. Irenie Liszka – Skarbnikowi Gminy, w którym ustalona stawka wynagrodzenia zasadniczego przewyższała maksymalny poziom wynagrodzenia zasadniczego pracowników samorządowych zatrudnionych na podstawie powołania określony w tabeli Nr 2 załącznika Nr 2 do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 15 maja 2018 r. w sprawie wynagradzania pracowników samorządowych (Dz. U z 2018 r., poz. 936 z późn. zm.), czyli kwotę 4.800,00 zł określoną dla Skarbnika w gminach do 15 tys. mieszkańców.

Stosownie do art. 44 ust. 2 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2077 z późn. zm.), jednostki sektora finansów publicznych dokonują wydatków zgodnie z przepisami dotyczącymi poszczególnych rodzajów wydatków.

Pismem (angażem) z dnia 25 stycznia 2019 r. z mocą obowiązującą od dnia 1 stycznia 2019 r. przyznano wynagrodzenie zasadnicze Skarbnikowi Gminy w wysokości 4.950,00 zł, od którego naliczono także dodatek za wieloletnią pracę w wysokości 20%. Skutkiem powyższego wypłacono w okresie od stycznia do listopada 2019 r. zawyżone wynagrodzenie miesięczne o łączną kwotę 1.980,00 zł.

Pismo z dnia 25 stycznia 2019 r. ustalające wynagrodzenie dla ww. pracownika podpisał p. Andrzej Strzedulla – Burmistrz Krzanowic.

Kontroli merytorycznej list płac nr 14 z dnia 30 stycznia 2019 r., nr 22 z dnia 26 lutego 2019 r., nr 32 z dnia 26 marca 2019 r., nr 42 z dnia 25 kwietnia 2019 r., nr 56 z dnia 29 maja 2019 r., nr 63 z dnia 25 czerwca 2019 r., nr 79 z dnia 30 lipca 2019 r., nr 86 z dnia 27 sierpnia 2019 r., nr 97 z dnia 26 września 2019 r., nr 107 z dnia 29 października 2019 r., nr 116 z dnia 26 listopada 2019 r. dokonał Specjalista ds. społeczno-administracyjnych oraz ds. kadrowych Urzędu, zatwierdzenia listy płac do wypłaty dokonali odpowiednio p. Andrzej Strzedulla – Burmistrz Krzanowic (styczeń - marzec, maj - listopad 2019 r.) oraz p. Irena Duda – były Sekretarz (kwiecień 2019 r.).

W toku czynności kontrolnych przedłożono porozumienie zmieniające warunki płacy z dnia 29 listopada 2019 r., obowiązujące z dniem 1 grudnia 2019 r., gdzie wynagrodzenie zasadnicze w kwocie 4.800,00 przyznano zgodnie z maksymalnym poziomem wynagrodzenia zasadniczego pracowników samorządowych zatrudnionych na podstawie powołania określony w tabeli Nr 2 załącznika Nr 2 do ww. rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 15 maja 2018 r. w sprawie wynagradzania pracowników samorządowych.

Przygotowanie projektów angaży należało do zadań Specjalisty ds. społeczno-administracyjnych oraz ds. kadrowych Urzędu.

Wniosek nr 22

Podjąć działania celem dobrowolnego zwrotu do budżetu Gminy Krzanowice kwoty zawyżonych wydatków z tytułu wypłaconego wynagrodzenia Skarbnikowi Gminy Krzanowice, mając na uwadze art. 44 ust. 2 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 869 z późn. zm.) oraz zasady określone w przepisach działu piątego ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. Kodeks Pracy (Dz. U. 2019 r., poz. 1040 z późn. zm.).

Wniosek nr 23

Wzmocnić nadzór nad pracownikami Urzędu Miejskiego w Krzanowicach w zakresie przygotowywania projektów angaży dla pracowników, stosownie do postanowień rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 15 maja 2018 r. w sprawie wynagradzania pracowników samorządowych (Dz. U. z 2018 r., poz. 936 z późn. zm.), mając na uwadze art. 68 oraz art. 69 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 869 z późn. zm.).

- *W latach 2015 - 2019 nieprawidłowo naliczono i wypłacono w zawyżonej wysokości dodatek za wieloletnią pracę sześciu pracownikom Urzędu Miejskiego w Krzanowicach z naruszeniem zasady określonej w § 7 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 15 maja 2018 r. w sprawie wynagradzania pracowników samorządowych (Dz. U z 2018 r., poz. 936 z późn. zm.), oraz w § 7 poprzednio obowiązującego rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 18 marca 2009 r. w sprawie wynagradzania pracowników samorządowych (Dz.U. 2014 r., poz. 1786 z późn. zm.) w związku z art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o pracownikach samorządowych (Dz. U z 2014 r., poz. 1202 z późn. zm.). Zgodnie z art. 38 ust. 1 ww. ustawy, dodatek za wieloletnią pracę przysługuje po 5 latach pracy w wysokości wynoszącej 5% miesięcznego wynagrodzenia zasadniczego. Dodatek ten wzrasta o 1% za każdy dalszy rok pracy aż do osiągnięcia 20% miesięcznego wynagrodzenia zasadniczego. Stosownie do § 7 ust. 1 ww. rozporządzenia dodatek za wieloletnią pracę jest wypłacany w terminie wypłaty wynagrodzenia: 1) począwszy od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po miesiącu, w którym pracownik nabył prawo do dodatku lub wyższej stawki dodatku, jeżeli nabycie prawa nastąpiło w ciągu miesiąca, 2) za dany miesiąc, jeżeli nabycie prawa do dodatku lub wyższej stawki dodatku nastąpiło pierwszego dnia miesiąca.*

Powyższe dotyczyło sześciu pracowników Urzędu, którym wypłacono dodatek za wieloletnią pracę w wysokości zawyżonej o 1% wynagrodzenia zasadniczego, poprzez jego naliczenie w miesiącu, w którym pracownik nabył prawo do wyższej stawki dodatku.

Kontroli merytorycznej list płac: dokonał Specjalista ds. społeczno-administracyjnych oraz ds. kadrowych Urzędu, następnie do wypłaty w ww. okresie zatwierdzali: p. Andrzej Strzedulla – Burmistrz Krzanowic, p. Rita Serafin – były Sekretarz, p. Jarosław Gałkowski – Zastępca Burmistrza, p. Irena Duda – były Sekretarz, p. Irena Liszka – Skarbnik Gminy. Przyczyną powyższej nieprawidłowości był program płacowy firmy MINFO - USŁUGI KOMPUTEROWE S. C., który nie był przystosowany do obliczeń wysługi na pierwszy dzień miesiąca kalendarzowego następującego po miesiącu w którym pracownik nabył prawo do wyższej wysługi. Dotyczyło to tylko pracowników którzy nie osiągnęli 20% dodatku za wieloletnią pracę.

Skutkiem powyższego wypłacono w zawyżonej wysokości dodatek za wysługę lat w łącznej kwocie 436,78 zł.

Sporządzanie list płac pracowników urzędu oraz prowadzenie kart płacowych pracowników należało do obowiązków Specjalisty ds. księgowości, nadzór w tym zakresie sprawowała p. Irena Liszka – Skarbnik Gminy. Wprowadzanie danych do programu należało do Specjalisty ds. społeczno-administracyjnych oraz spraw kadrowych, nad którym nadzór sprawował p. Andrzej Strzedulla – Burmistrz Krzanowic.

Zwrotu z tytułu zawyżonego dodatku za wysługę lat wraz z odsetkami dokonało pięciu pracowników w dniu 10 grudnia oraz w dniu 17 grudnia 2019 r., szóstego pracownika pismem z dnia 17 grudnia 2019 r. wezwano do zwrotu nienależnie pobranej wysługi lat za miesiąc październik 2019 r. wraz z odsetkami.

Wniosek nr 24

Przeanalizować prawidłowość naliczenia w latach 2015 - 2019 dodatku za wieloletnią pracę dla pozostałych pracowników Urzędu, zgodnie z art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o pracownikach samorządowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1282) w związku z postanowieniami § 7 rozporządzenia Rady

Ministrów z dnia 15 maja 2018 r. w sprawie wynagradzania pracowników samorządowych (Dz. U. z 2018 r., poz. 396 z późn. zm.), a w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości podjąć działania celem dobrowolnego zwrotu do budżetu Gminy wartości zawyżonych wynagrodzeń z tego tytułu oraz dokonać stosownych rozliczeń, mając na uwadze zasady określone w przepisach działu piątego ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. Kodeks pracy (Dz. U. z 2019 r. poz. 1040 z późn. zm.).

Wniosek nr 25

Wzmocnić nadzór nad pracownikami Urzędu w zakresie naliczania dodatków za wysługę lat pracownikom Urzędu stosownie do wymogów postanowień § 7 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 15 maja 2018 r. w sprawie wynagradzania pracowników samorządowych (Dz. U. z 2018 r., poz. 396 z późn. zm.), mając na uwadze art. 68 oraz art. 69 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 869 z późn. zm.).

Stosownie do treści art. 9 ust. 3 ustawy z dnia 7 października 1992 r. o regionalnych izbach obrachunkowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2137), sprawozdanie o sposobie realizacji wniosków pokontrolnych należy przedłożyć Regionalnej Izbie Obrachunkowej w Katowicach, **w terminie 30 dni** od daty otrzymania niniejszego wystąpienia.

Do wniosków pokontrolnych zawartych w niniejszym wystąpieniu przysługuje prawo zgłoszenia zastrzeżeń **w zakresie wymienionym w art. 9 ust. 4 ustawy** z dnia 7 października 1992 r. o regionalnych izbach obrachunkowych. Zastrzeżenia można wnosić do **Kolegium** tutejszej Izby, **w terminie 14 dni** od daty otrzymania wystąpienia pokontrolnego.

Prezes
Regionalnej Izby Obrachunkowej
w Katowicach
Daniel Kołodziej

Elektronicznie podpisany przez Daniel Kołodziej